



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLATINA

str. M. Kogălniceanu nr. 1, Slatina, Olt, 230080, tel. 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336

Nr. 180 /28.07.2010

HOTĂRÂRE

Referitor la: însușirea raportului de evaluare a unor mijloace fixe ce aparțin domeniului public al municipiului Slatina, concesionate către S.C. PRIMA PIAȚĂ 2000 S.A.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLATINA, întrunit în ședința extraordinară din 28.07.2010

Având în vedere:

- referatul nr. 18683 / 17.12.2009 al Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat;
 - raportul de evaluare, a unor mijloace fixe ce aparțin domeniului Public al municipiului Slatina, concesionate către S.C. Prima Piață 2000 S.A., întocmit de S.C. QUPRO CONSULT S.R.L. Craiova;
 - prevederile art. 2 din O.U.G. nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, completat prin O.U.G. nr. 103/2007- avizul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Slatina.
- În conformitate cu dispozițiile art. 36 (2), lit."c" coroborat cu art. 45(3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. - Se însușește raportul de evaluare întocmit de persoana autorizată S.C. QUPRO CONSULT S.R.L. Craiova, anexat la prezenta hotărâre, a unor mijloace fixe ce aparțin domeniului public

al municipiului Slatina, concesionate către S.C. Prima Piață 2000 S.A, după cum urmează:

- Clădire Piața Ecaterina Teodoroiu	1.017.000 lei
- Birou Piața Basarabi	10.600 lei
- Grup sanitar Piața Basarabi	6.100 lei
- Clădire administrativă Piața Frații Buzești	78.000 lei
- Hală policarbonat bazar Piața Frații Buzești	173.000 lei
- Module tip boutique Piața Frații Buzești	101.000 lei
- Copertină metalică Piața Zahana	207.000 lei
- Clădire bazar Piața Zahana	307.000 lei
- Birouri Piața Zahana (6 birouri)	222.000 lei.

Art. 2. - Valorile mijloacelor fixe stabilite în urma reevaluării potrivit raportului de evaluare însușit la art. 1 din prezenta hotărâre, vor fi înregistrate ca atare în evidențele contabilitate.

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Olt;
- Primarul Municipiului Slatina;
- Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat;
- S.C. PRIMA PIAȚĂ 2000 S.A., cu sediul în Slatina, Aleea Macului, jud. Olt

Președinte de ședință
Buleandra Ilie



Avizat pentru legalitate ,
Secretarul municipiului Slatina,
Mihai Ion IDITA

1.1. Pagina de titlu

DATA EVALUARII: 22.10.2009

OBIECTUL RAPORTULUI: **REEVALUARE MIJLOACE FIXE**

- CLADIRE PIATA ECATERINA TEODOROIU
- BIROU PIATA BASARABI
- GRUP SANITAR PIATA BASARABI
- CLADIRE ADMINISTRATIVA PIATA FRATII BUZESTI
- HALA POLICARBONAT BAZAR PIATA FRATII BUZESTI
- MODULE TIP BOUTIQUE PIATA FRATII BUZESTI
- COPERTINA METALICA PIATA ZAHANA
- CLADIRE BAZAR PIATA ZAHANA
- BIROURI PITA ZAHANA (6 BIROURI)

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLATINA**

VALORI ESTIMATE (lei):

1	Cladire Piata Ecaterina Teodoriu	1.017.000 ✓
2	Birou Piata Basarabi	10.600 ✓
3	Grup sanitar Piata Basarabi	6.100 ✓
4	Cladire administrativa Piata Fratii Buzesti	78.000 ✓
5	Hala polycarbonat bazar Piata Fratii Buzesti	173.000 ✓
6	Module tip boutique Piata Fratii Buzesti	101.000 ✓
7	Copertina metalica Piata Zahana	207.000 ✓
8	Cladire bazar Piata Zahana	307.000 ✓
9	Birouri Piata Zahana (6 birouri)	222.000 ✓

DESTINATAR: **SC PRIMA PIATA 2000 S.A.**

EXECUTANT: **SC QUPRO CONSULT SRL**

DATE DE IDENTIFICARE:

SEDIUL: CRAIOVA, STR. V. MARACINEANU, NR. 6, BL. G11, AP. 13, JUD.

DOLJ

TELEFON CONTACT: 0723/202689
0251/412636

EVALUATOR: **ING. ELENA-LUMINITA RAU**



1.2. Cuprins

1.	INTRODUCERE		
1.1.	Pagina de titlu	pag.	2
1.2.	Cuprins	pag.	3
1.3.	Sinteza raportului de evaluare, Rezumat si concluzii	pag.	4
1.4.	Certificarea evaluatorului	pag.	8
1.5.	Ipoteze speciale si conditii limitative	pag.	9
1.6.	Clauza de nepublicare	pag.	10
1.7.	Limitele acceptarii responsabilitatii	pag.	10
2.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE		
2.1.	Consideratii economice generale	pag.	11
2.2.	Consideratii asupra pietei imobiliare	pag.	12
2.3.	Definirea pietei locale	pag.	12
2.4.	Situatia cererii si ofertei. Concluzii.	pag.	12
2.5.	Sursele de informatii.	pag.	13
3.	PREZENTAREA DATELOR		
3.1.	Date generale: identificarea proprietatii analizate si a beneficiarului raportului	pag.	14
3.2.	Situatia juridica: Dreptul de proprietate	pag.	14
3.3.	Descrierea zonei, Localizarea proprietatii si vecinatatile	pag.	14
3.4.	Descrierea constructiilor	pag.	16
4.	EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE		
4.1.	Metode de evaluare	pag.	22
4.1.1.	Abordarea prin costuri	pag.	23
4.1.2.	Abordarea prin comparatii	pag.	36
4.1.3.	Abordarea pe baza de venituri	pag.	36
4.2.	Reconcilierea valorilor. Opinia si concluziile evaluatorului	pag.	42
5.	ANEXE		
	<i>Fotografii imobil</i>		
	<i>Documente</i>		
	<i>Date de Piata</i>		

1.3. Sinteza raportului de evaluare: Rezumat si concluzii

Data evaluarii 22.10.2009;

Data inspectiei 22.10.2009;

Mentionam ca data evaluarii este 22.10.2009 (data la care sunt valabile valorile estimate si la care sunt valabile datele de piata utilizate).

Proprietatile de evaluat sunt constructii situate in patru dintre piatele Municipiului Slatina: Piata Ecaterina Teodoroiu, Piata Basarabi, Piata Fratii Buzesti si Piata Zahana.

Date de identificare a proprietatilor:

- 1) imobil situat în Slatina, Piata Ecaterina Teodoroiu, compus din:
 - constructie cu regim de înălțime parter, cu destinatia amenajare standuri vanzare produse alimentare si nealimentare piata, avand **Sc = 1360 mp**.
- 2) imobile situate în Slatina, Piata Basarabi, constand in:
 - constructie cu regim de înălțime parter, cu destinatia birou, avand **Sc = 30 mp**;
 - constructie cu regim de înălțime parter, cu destinatia Grup sanitar, avand **Sc = 12 mp**.
- 3) imobile situate în Slatina, Piata Fratii Buzesti, constand in:
 - constructie cu regim de inaltime parter, cu destinatia Cladire administrativa, avand **Sc = 120 mp**;
 - constructie cu regim de inaltime parter, cu destinatia Bazar, avand **Sc = 380 mp**;
 - grup de 7 chioscuri tip, cu regim de inaltime parter, cu destinatia spatii comerciale, avand **Sc totala = 65 mp**;
- 4) imobile situate în Slatina, Piata Zahana, constand in:
 - constructie cu regim de inaltime parter, cu destinatia amenajare standuri vanzare produse alimentare si nealimentare piata, avand **Sc = 2060 mp**;
 - constructie cu regim de inaltime parter, cu destinatia Bazar, avand **Sc = 1200 mp**;
 - etaj cladire, in constructie cu regim de inaltime P+1, cu destinatia birouri, avand **Sc = 370 mp**;

Proprietar: CONSILIUL LOCAL SLATINA;

Concluziile analizei de piata:

Concluzia ce se desprinde din analiza pietei imobiliare, atat la nivelul municipiului Slatina, cat si la nivelul zonei analizate, este ca piata acestor imobile este o piata in declin, regresul economic inregistrat in ultimul an cat si expansiunea Supermarketurilor reducand cererea pentru spatii comerciale amenajate minimal, situate in pieta.

Obiectul prezentului raport este proprietatea imobiliara mai sus mentionata;

Scopul este stabilirea valorii de impozitare a mijloacelor fixe;

Utilizarea evaluarii este stabilirea valorii de impozitare a mijloacelor fixe;

Raportul de evaluare va fi *utilizat* numai in scopul mentionat anterior si numai de catre destinatarul acestuia.

Tipul de valoare estimata si definitia valorii

Standardul International de Aplicatie in Evaluare IVA 1 - Evaluarea pentru raportarea financiara prevede estimarea **valorii juste** a proprietatilor imobiliare.

"Suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontata, de buna voie, între doua parti aflate în cunostinta de cauza, în cadrul unei tranzactii cu pretul determinat obiectiv." (conform standardului international de contabilitate **IAS 16, paragraful 6**).

In conditiile in care se poate demonstra ca exista o piata activa pentru proprietatile analizate, **valoarea justa** este similara cu **valoarea de piata**. Valoarea de piata a proprietatii imobiliare este

intotdeauna estimata in concordanta cu *Standardul International de Evaluare IVS1 - Valoarea de piata - baza de evaluare*.

Estimarea valorii de piata este prezentata in Standardul International de Evaluare IVS1 "Valoare de piata - baza de evaluare". Obiectivul acestui Standard este de a oferi o definitie uzuala a valorii de piata si explica criteriile generale referitoare la aceasta definitie si la aplicarea ei in evaluarea proprietatii, atunci cand scopul si utilizarea propusa a evaluarii cer estimarea valorii de piata.

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere,, (conform standardului international IVS 1).

Deci, informatiile de piata, prin aplicarea, in principal, a principiului substitutiei si utilizarea uneia sau mai multor abordari in evaluare, ne conduc, in mod normal, la valoarea de piata.

Valoarea justa nu este in mod necesar sinonima cu valoarea de piata. Valoarea justa este o notiune mai larga decat valoarea de piata. Valoarea justa inseamna "corect" sau rezonabil din punct de vedere al intereselor. Ea reprezinta valoarea care este percepta de toata lumea fara ca bunul sa fie pe piata, o valoare cu care piata ar fi de acord fara ca bunul sa fie vandut pe piata.

Apare o notiune care nu mai este verificata de piata, ci este verificata de exploatarea, de folosirea bunului respectiv, valoarea justa este legata de utilitate. Daca valoarea de piata este justificata de pret, de tranzactia de piata, valoarea justa este justificata de piata si de utilitate.

Intocmirea raportarilor financiare are la baza premise ca intreprinderea va continua sa functioneze in viitorul previzibil.

Situatiile financiare trebuie intocmite pe baza principiului continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze entitatea sau sa inceteze activitatea, fie nu are o alta alternativa (IAS 1, paragraful 23). Acest principiu sta la baza aplicarii valorii juste pentru imobilizarile corporale, cu exceptia cazurilor in care este evident ca exista fie intentia de a ceda un anumit activ, fie aceasta optiune de cedare trebuie luata in considerare, de exemplu in urma unui test de depreciere.

Conform IVA 1, Evaluare pentru raportarea financiara/Aplicare, „atunci cand o entitate adopta optiunea de reevaluare pe baza valorii juste”, conform IAS 16, activele sunt incluse in bilantul contabil la valoarea justa, dupa cum urmeaza :

a) „Valoarea justa a terenurilor si cladirilor este determinata in general dupa datele de evidenta de pe piata, printr-o evaluare efectuata de evaluatori profesioniști calificati in evaluare. Valoarea justa a elementelor de imobilizari corporale este in general valoarea lor de piata determinata prin evaluare”, (IAS 16, paragraful 32).

b) „Daca nu exista date de piata privind valoarea justa, din cauza naturii specializate a elementului de imobilizari corporale, iar elementul se vinde rar, cu exceptia cazului in care reprezinta o parte a unei activitati continue, o entitatea poate avea nevoie sa estimeze valoarea justa, prin utilizarea unei abordari pe baza de venit sau prin costul de inlocuire net” (IAS 16, paragraful 33).

Evaluarea pentru raportarea financiara trebuie sa respecte unul din principiile contabilitatii si anume continuitatea activitatii, daca activul respectiv este in exploatare (nu in afara exploatarii), atunci cea mai buna utilizare este cea existenta.

In raportarea financiara, pentru determinarea valorii juste a activelor specializate, costul de inlocuire net este o metoda acceptabila. Conform recomandarilor ANEVAR, valoarea justa a proprietatilor cu piata limitata si specializate reprezinta minimul dintre CIN si valoarea contabila actualizata.

Metodologia costului de inlocuire net este aplicabila daca avem asigurarea ca aceasta entitate va functiona, in continuare, la parametrii existenti.

Abordarea prin cost inseamna estimarea costului de inlocuire si estimarea obligatorie a tuturor formelor de depreciere.

Pentru active nespecializate, valoarea justa reprezinta minimul dintre valoarea recuperabila si valoarea contabila actualizata.

Valoarea recuperabila reprezinta maximul dintre valoarea de utilizare si pretul net de vanzare (valoarea de piata din care se scad costurile aferente vanzarii).

Conform normelor mai sus mentionate, metodologiei de evaluare, precum si a standardelor internationale de evaluare, singurele abordari recomandate si permise in evaluare sunt:

- abordarea pe baza de costuri;
- abordarea pe baza de comparatii;
- abordarea pe baza de venit.

Cele trei abordari mai sus mentionate pot fi utilizate de catre evaluatori in functie de adecvarea acestora. Normele impun utilizarea a cel putin doua din cele trei abordari, iar valoarea este rezultata in urma unui proces de reconciliere a rezultatelor.

Constatari importante la data inspectiei

Imobilul din Piata Ecaterina Teodoroiu este situat într-un cartier rezidential din zona de est a orasului, este o constructie noua (construita in 2008 si receptionata in 2009), in stare buna, bransata la energie electrica, apa si canalizare, amenajata si compartimentata pentru comercializarea de produse alimentare si nealimentare.

Imobilele situate în Piata Basarabi (Piata aferenta cartierului Progresu) sunt doua constructii, cu destinațiile birou si grup sanitar, cu data PIF in anii '70. Biroul este bransat doar la energie electrica, iar grupul sanitar este bransat si la apa si canalizare. Ambele sunt in stare proasta, necesita lucrari de consolidare si refacere a finisajelor si instalatiilor.

Imobilele situate în Piata Fratii Buzesti (Piata orasului vechi, din zona de vest a Municipiului Slatina) sunt doua construcții vechi si un grup de 7 chioscuri noi. Cladirile vechi au ca data PIF anii '70 si sunt în stare slaba, cu finisaje minimale. Necesita renovari si refaceri ale tamplariei si finisajelor. Chioscurile tip boutique sunt noi (circa 2 ani) si in stare buna. Bransamentele la utilitati vizeaza doar energia electrica si gazul pentru cladirea administrativa.

Imobilele situate in Piata Zahana (cea mai importanta Piata a orasului), sunt constructii vechi, au ca data PIF anii '70. Copertina are structura si inchiderile, in stare avansat de uzura, insa acoperisul este refacut in ultimii 5 ani. De asemeni sunt realizate in ultimii ani si amenajari ale spatiilor de vanzare produse din carne si lactate. Cladirea bazarului are ca data PIF anii '70 si reparatii si refaceri acoperis in urma cu circa 5 ani. Necesita refaceri ale tamplariei, inchiderilor si instalatiilor. Birourile au aproximativ aceeasi vechime cu restul constructiilor, sunt in acest moment in renovare. Circa o treime din suprafata este in stare buna, restul necesita refacerea finisajelor si instalatiilor.

Valorile estimate sunt:

Nr. Crt	Denumire cladire	Metoda costurilor	Metoda capitalizarii veniturilor	Valoare Recomandata
1	Cladire Piata Ecaterina Teodoroiu	1.068.100	1.017.000	1.017.000
2	Birou Piata Basarabi	10.600	-	10.600
3	Grup sanitar Piata Basarabi	6.100	-	6.100
4	Cladire administrativa Piata Fratii Buzesti	87.800	78.000	78.000
5	Hala policarbonat bazar Piata Fratii Buzesti	81.800	173.000	173.000

6	Module tip boutique Piata Fratii Buzesti	65.500	101.000	101.000
7	Copertina metalica Piata Zahana	293.800	207.000	207.000
8	Cladire bazar Piata Zahana	228.300	307.000	307.000
9	Birouri Piata Zahana (6 birouri)	358.400	222.000	222.000

Avand in vedere scopul evaluarii, valoarea a fost estimata considerand proprietatea in utilizarea sa actuala.

Valoarea este un concept economic referitor la pretul cel mai probabil, convenit de vanzatorii si cumparatorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumparare.

Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in raport.

Justificarea valorii alese:

Abordarea pe baza de venit a fost considerata metoda de baza deoarece este adecvata majoritatii imobilelor, deoarece acestea sunt imobile generatoare de venituri.

Metoda costurilor este adecvată imobilului din Piata Ecaterina Teodorescu si chioscurilor din Piata Fratii Buzesti, care sunt ni si celor din Piata Basarabi care au functiuni auxiliare desfasurarii activitatii comerciale si nu este adecvata pentru restul imobilelor care sunt in majoritate vechi, au suferit reparatii pe parcurs, mai mult cu caracter de intretinere si estimarea uzurilor si depreciilor este dificila.

Mentionam ca pentru imobilele din Piata Basarabi care nu pot avea altele utilizari decat cele destinate si nici nu au piata, s-a utilizat singura metoda posibil de utilizat si anume Metoda costurilor.

1.4. Certificarea evaluatorului

Evaluatorul, ing. RĂU ELENA LUMINIȚA, expert evaluator legitimație nr. 7213/2003, eliberată de către ANEVAR semnează raportul de evaluare, asumându-și responsabilitatea pentru cele scrise în acesta și certifică în cunoștință de cauză următoarele:

- factorii care influențează valoarea au fost analizați în funcție de datele și informațiile puse la dispoziție de către beneficiar la data evaluării, precum și cele culese la data inspecției cu privire la zona și posibilitățile de dezvoltare a proprietății,
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu are nici un interes personal și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate,
- remunerarea evaluatorului se face la munca prestată și în nici un caz în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior,
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut,
- afirmațiile susținute în raport se consideră reale și corecte, fiind verificate în limita posibilităților,
- în deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) și a codului de etică profesională,
- certifică faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de el poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de verificare a rapoartelor de evaluare,
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare,
- în prezent este membru ANEVAR pentru secțiunile Evaluarea Intreprinderilor, Evaluarea Proprietăților Imobiliare și Evaluarea Bunurilor Mobile,
- certifică faptul că deține competențele necesare pentru întocmirea acestui raport de evaluare.

ing. RĂU ELENA LUMINIȚA



1.5. Ipoteze speciale si conditii limitative

Ipoteze speciale:

Premisa raportului: stabilirea valorii juste pentru impozitare;

Proprietatea este considerată liberă de sarcini.

Deoarece prezentul raport de evaluare a avut la baza datele si informatiile puse la dispozitie de catre beneficiar si culese pe timpul inspectiei, valoarea exprimata in urma evaluarii poate fi diferita in conditiile in care exista si alte informatii de care evaluatorul nu au avut cunostiinta.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie schite sau masuratori cadastrale ale constructiilor drept pentru care suprafetele luate in calculul evaluarii sunt cele din tabelul anexat Procesului Verbal de Predare - Primire pus la dispozitie de catre beneficiar.

Conditii limitative:

1. Prin prezentul Raport, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind situatia juridica sau a consideratiilor privind documentele prezentate de catre beneficiar sau proprietar, care se considera legale si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru neajunsurile ce se pot ivi ulterior datorita incorectitudinii sau ilegalitatii documentelor prezentate. De asemenea evaluatorii nu raspund in situatia in care exista alte documente cu privire la dreptul de proprietate sau la orice attribute ale acestuia (ipotecii, contracte de inchiriere, servituti sau litigii in ceea ce priveste proprietatea sau limitele sale), documente care nu au fost puse la dispozitie de catre beneficiar.
2. Informatiile furnizate de catre beneficiar si reprezentantii acestuia se considera a fi autentice, dar nu se poate da nici o garantie asupra preciziei lor.
3. Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a proprietatii.
4. Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice sau alte reglementari legale, in afara cazurilor cand neconformitatea a fost identificata, descrisa si luata in considerare in Raport.
5. Se presupune ca toate autorizatiile, licentele, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritati legale sau administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private, au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite pentru oricare dintre utilizarile pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul Raportului.
6. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidente ale proprietatii, ale subsolului sau structurilor sale, care ar face ca proprietatea sa valoreze mai mult sau mai putin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
7. Se presupune ca nu exista incalcari sau violari ale altor proprietati, daca nu se mentioneaza acestea.
8. Acest Raport analizeaza numai implicatiile decurgand din conditiile de suprafata, nefacandu-se nici o analiza de mediu, de subteran sau de adancime sau vreo evaluare a impactului unor posibile actiuni trecute de degradare a mediului. Prezentul Raport nu ia in considerare existenta unor substante toxice, contaminante, explozive si/sau a unor terenuri de stocare a unor astfel de materiale cat si costul de anihilare a acestora, evaluatorul nefiind calificat pentru acest domeniu.
9. Previziunile sau estimarile de exploatare continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si pe o economie presupusa stabila in continuare. Prin urmare aceste conditii se pot schimba in viitor (valoarea estimata este corecta la data evaluarii).
10. Orice proportie din valoarea totala estimata in acest raport poate fi facuta numai in urma unei analize concrete. Orice tip de valoare (totala sau unitara) nu trebuie utilizata in combinatie in nici o alta evaluare, in caz contrar, aceasta fiind nevalida.
11. Evaluatorul, prin natura evaluarii nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea analizata, in afara cazului cand aceasta a fost convenita in scris si in prealabil.

1.6. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare este confidential. El nu va fi inclus partial sau in intregime si nici ca referinta intr-un document publicat, circulara sau declaratie, sub nici o forma, fara acordul scris si in prealabil al evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorul nu accepta nici o alta responsabilitate, in nici o circumstanta, fata de o terta persoana care sa poata face uz de el.

1.7. Limitele acceptarii responsabilitatii evaluatorului sunt in conditiile in care:

- beneficiarul accepta valoarea estimata in conditiile mentionate mai sus;
- am prezentat toate aspectele constatate care ar putea sprijini deciziile destinatarului raportului.

2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

2.1. Consideratii generale, piata specifica

Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Piața imobiliară este constituită dintr-un grup de persoane, fizice sau juridice, care sunt în contact unele cu altele, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Cadrul legal în care funcționează piața imobiliară a fost creat după anul 1990, de către noul sistem legislativ, având ca punct de referință reglementările cu privire la fondul funciar, casele naționalizate, planurile de urbanism locale, autorizarea construcțiilor, impozitarea etc.

Piața imobiliară nu este o piață eficientă precum cea de bunuri și servicii, ea fiind foarte sensibilă la schimbările situației economice. Pe de altă parte, valoarea relativ mare a proprietăților imobiliare necesită o putere de cumpărare mare și, prin urmare, piețele imobiliare sunt sensibile la schimbările survenite în situația economică a populației (nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor, numărul locurilor de muncă etc.). O piață eficientă se autoreglementsază, iar prețurile sunt relativ uniforme și stabile (pe piețele imobiliare apar reglementări guvernamentale și locale care afectează tranzacțiile imobiliare).

Pe o piață eficientă, bunurile sunt gata de consum, livrate imediat și ușor de transportat. În contrast, pe piața imobiliară proprietatea este un produs durabil, necesitând o investiție mare, deci cu grad redus de lichiditate. Dacă pe o piață eficientă, cererea și oferta se află într-un echilibru relativ prin efectele concurenței, pe piața imobiliară, deși cererea și oferta tind către echilibru, acest lucru nu se va realiza, în cazul pieței imobiliare, existând totdeauna un decalaj între acestea.

Literatura de specialitate identifică, pe piața imobiliară din România, următoarele **tipuri de piețe imobiliare**:

- rezidențiale (case de locuit, apartamente de bloc);
- comerciale (clădiri administrative, centre comerciale, hoteluri, magazine);
- industriale (fabrici, depozite, clădiri ale instituțiilor de cercetare);
- agricole (ferme, livezi, vii, pășuni, păduri);
- speciale (proprietăți cu design unic sau care limitează utilizarea numai în scopul inițial: școli, clădiri publice, aeroporturi, săli de conferință, parcuri de distracții, terenuri de golf, cimitire, case de rugăciuni).

Analiza pieței imobiliare pornește de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potențialul de a produce venituri;
- localizare;
- caracteristicile investitorilor și proprietarilor.

Pentru a realiza o încadrare a imobilului în piața imobiliară, este necesară o definiție clară a utilizării acestuia. Ținând cont de faptul că premisa prezentului raport este raportarea financiară a proprietății, este posibilă și necesară definirea celei mai bune utilizări a acestuia.

Concluzia ce s-a desprins la cea mai bună utilizare a fost că utilizarea actuală este cea mai bună, respectiv de spații comerciale.

2.2. Consideratii asupra pietei imobiliare din Romania

Piața imobiliară din România se încadrează în piața imobiliară mondială. Din acest motiv, influența crizei financiare asupra segmentului imobiliar s-a manifestat prin atât sub forma reducerii prețurilor cât și a numărului tranzacțiilor, ajungându-se în cele din urmă la un blocaj.

Cei mai importanți factori economici cu impact direct asupra pietei imobiliare sunt:

- politica monetară: cel mai important factor pare a fi politica monetară, în special condițiile de creditare ale BNR, care fac ca cea mai mare parte a tranzacțiilor imobiliare finanțate din credite ipotecare sau imobiliare să scadă. De asemenea dezvoltarea de noi proiecte imobiliare în ceea ce privește spațiile administrative a fost influențată negativ datorită înăsprirea condițiilor de creditare.

rata inflației, rezultat al scumpirilor în principal la gaze, electricitate și accize, aceasta este un alt factor important asupra pietei imobiliare. Inflația anuală a atins un vârf al ultimilor trei ani, de 9,2-9,4% în luna iulie a acestui an, evoluție ce contribuie și ea la temperarea creșterilor de prețuri pe sectorul imobiliar;

2.3. Definirea pietei locale

Piața imobiliară la nivelul municipiului Slatina a urmat trendul general al pietei imobiliare, astfel ca a cunoscut o creștere accentuată în ultimii ani atât în ceea ce privește prețurile imobilelor, cât și în ceea ce privește numărul de tranzacții imobiliare. Acest fapt este susținut și de sporirea numărului de agenți imobiliari activi ca și de creșterea valorilor pentru tranzacțiile imobiliare. În anul 2008 însă piața a luat o turnură negativă, blocajul imobiliar urmat de prăbușirea prețurilor încriindu-se în trendul general.

Pe segmentul rezidențial, creșterea din ce în ce mai mare a prețurilor la apartamentele de bloc i-a făcut pe cumpărători să se reorienteze către achiziția unei case sau a unui teren în scopul construirii de case. Aceasta nouă orientare a dus pe de o parte la creșterea rapidă a prețului terenurilor libere (în special cele din zona centrală), iar pe de altă parte la descoperirea unor noi zone de interes (ex. zona Recea, Depozitelor, Vama-ANL, Milcov). În prezent o serie de ansambluri rezidențiale din aceste zone au un procent mare de proprietăți nevândute aflate în diverse stadii de finalizare. Dezvoltatorii au redus mult prețurile, au promis bonusuri sau au recurs la varianta vânzării lor în rate dar încă există proprietăți nevândute.

Pe de altă parte, dezvoltarea unor segmente mai puțin prezente în ultimii ani, precum cel al terenurilor cu destinație comercială - birouri, hoteluri, hipermarketuri, sau industrială a dus la creșteri, nu atât de spectaculoase, însă reale pe piața terenurilor cu destinație comercială/industrială. Zonele cu caracter industrial servicii sunt în continuare zonele de la periferia municipiului situate pe drumuri importante: zona Pirelli, zona ALRO, Slatioara.

Zonele cu caracter comercial sunt zonele centrale sau semicentrale (zona A. I. Cuza, zona Primaverii- Zahana, zona Steaua, Orasul Vechi). Cel mai bine cotate din acest punct de vedere este zona A. I. Cuza, fiind urmată de zona Zahana. Regresul se observă și pe acest segment din gradul de neocupare al spațiilor comerciale, în special al celor cu suprafețe mari și finisaje modeste.

2.4. Situatia cererii si ofertei. Concluzii.

IMOBILELE: A. I. CUZA SI FRATII GOLESTI:

Analiza cererii:

Odată cu trecerea la economia de piață și cu explozia de mici sau mai mari întreprinzători, pe lângă nevoia firească de spații de locuit de tip casă sau vilă cu teren s-a observat și o oarecare nevoie de spații comerciale și pentru birourile firmelor mici și mijlocii.

La început întreprinzătorii s-au orientat către apartamente situate la parterul blocurilor, pe care le-au transformat în spații comerciale ce a dus la o creștere accentuată a prețurilor acestora. Cu timpul s-a observat că aceste apartamente sunt improprie unor asemenea utilizări, iar investitorii au căutat un alt segment de piață. Blocuri cu destinația spații comerciale în zona centrală sunt foarte puține, iar condițiile (dotări, finisaje, instalații) sunt, de cele mai multe ori, mult sub standarde.

Totuși, în ultimele luni, influența crizei financiare manifestate la nivel mondial s-a făcut simțită și la noi prin reducerea atât a posibilităților de finanțare (care să susțină cererea solvabilă) cât și prin reducerea investițiilor și a ritmului de desfășurare a activităților economice care a avut drept rezultat imediat diminuarea cererii.

Deși cererea continuă să fie superioară ofertei, datorită lipsei mijloacelor de finanțare, cererea solvabilă este foarte redusă, fapt care influențează atât scăderea prețurilor cât și numărul mic de tranzacții de pe piață.

Pe segmentul închirierilor, de asemenea, după o creștere spectaculoasă a chiriilor, situația economică din ultimul an a dus la o scădere a cererii de spații de închiriat și o relocare a întreprinzătorilor din zonele centrale cu chirii mari în zone semicentrale și periferice unde chiriile sunt mai mici și prin urmare și la o scădere a prețurilor de închiriere.

Analiza ofertei:

În ceea ce privește oferta, aceasta, moderată inițial, este în acest moment în creștere, majoritatea spațiilor cu caracter comercial din proiect dar și a celor convertite în ultimii ani din utilizare rezidențială în comercială fiind de asemenea în creștere.

Concluzia

Din analiza efectuată, se poate afirma că piața spațiilor comerciale din Municipiul Slatina, este o piață pe care se manifestă un blocaj datorită nivelului scăzut al cererii solvabile.

Concluzia firească este că piața este o piață a cumpărătorilor, prețurile și chiriile imobilelor din zona fiind în scădere.

2.6. Sursele de informații

Norme și normative utilizate:

- Literatură de specialitate (standardele ANEVAR, cursul de Evaluare a proprietăților imobiliare, buletinele informative editate de către ANEVAR);

Documente puse la dispoziție de către beneficiar:

- Contract de concesiune;
- Proces Verbal de Predare-Primire;
- Lista concesionari 2009
- HCL 164/30.12.2008 privind taxele locale percepute în piețe, târguri și baze.

Sursele de informații utilizate:

- agenții imobiliare;
- Publicații locale (Evenimentu de Olt, Gazeta Oltului, Gazeta de Olt);
- internet;
- baza de date a evaluatorului;

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Generalitati : Identificarea proprietatii analizate a proprietarului acesteia si a beneficiarului raportului

Date de identificare a proprietatii:

- 4) imobil situat în Slatina, Piata Ecaterina Teodorescu, compus din:
 - constructie cu regim de înălțime parter, cu destinatia amenajare standuri vanzare produse alimentare si nealimentare piata, avand $Sc = 1360$ mp.
- 5) imobile situate în Slatina, Piata Basarabi, constand in:
 - constructie cu regim de înălțime parter, cu destinatia birou, avand $Sc = 30$ mp;
 - constructie cu regim de înălțime parter, cu destinatia Grup sanitar, avand $Sc = 12$ mp.
- 6) imobile situate în Slatina, Piata Fratii Buzesti, constand in:
 - constructie cu regim de inaltime parter, cu destinatia Cladire administrativa, avand $Sc = 120$ mp;
 - constructie cu regim de inaltime parter, cu destinatia Bazar, avand $Sc = 380$ mp;
 - grup de 7 chioscuri tip, cu regim de inaltime parter, cu destinatia spatii comerciale, avand Sc totala = 65 mp;
- 4) imobile situate în Slatina, Piata Zahana, constand in:
 - constructie cu regim de inaltime parter, cu destinatia amenajare standuri vanzare produse alimentare si nealimentare piata, avand $Sc = 2060$ mp;
 - constructie cu regim de inaltime parter, cu destinatia Bazar, avand $Sc = 1200$ mp;
 - etaj cladire, in constructie cu regim de inaltime P+1, cu destinatia birouri, avand $Sc = 370$ mp;

Proprietar: CONSILIUL LOCAL SLATINA;

Beneficiarul prezentului Raport, este SC PRIMA PIATA 2000 S.A.;

Inspectia proprietatii s-a efectuat la data de 22.10.2009 de catre evaluator ing. ELENA LUMINIȚA RĂU.

Mentionam ca data evaluarii este 22.10.2009 (data la care sunt valabile valorile estimate si la care sunt valabile datele de piata utilizate).

S-a inspectat in principal zona si vecinatatile, precum si constructiile (in special instalatiile si finisajele).

3.2. Situatia juridica: Dreptul de proprietate

In urma studierii documentelor prezentate, reies urmatoarele:

- imobilele apartin proprietarului mai sus mentionat;

3.3. Descrierea zonei, localizarea proprietatii si vecinatatile

1) Pentru imobilul situat în Slatina, Piata Ecaterina Teodorescu, jud. Olt:

Imobilul analizat este situat intr-o zona complexă: comercial, rezidential, prestari servicii, zona mediana a municipiului Slatina, pe str. Ecaterina Teodorescu.

Caracterul rezidential al zonei este dat de blocurile de locuințe din zona, marea lor majoritate constructii din perioada 1970-1980

Vecinatatile sunt civilizate.

Exista in zona scoli, licee, institutii publice, sedii bănci, spatii comerciale, biserică, etc.

Echiparea cu utilitati: Zona dispune de toate utilitatile.

Avantaje:

- situarea intr-o zona populata;
- echiparea zonei cu utilitati;

- constructia este noua si ofera conditii civilizate de desfasurare a activitatilor comerciale;

Dezavantaje:

- nu este o zona bine coterata imobiliar;
- locuitorii din zona sunt din categoria celor cu venituri medii si mici.

2) Pentru imobilele situate în Slatina, Piata Basarabi, jud. Olt:

Imobilele analizate sunt situate intr-o zona complexă: comercial, rezidential, prestari servicii.

Imobilele analizate sunt situate intr-o zona predominant rezidentiala, zona semicentrala a municipiului Slatina, cartier Progresul IV.

Caracterul rezidential al zonei este dat de blocurile de locuinte și imobilele de acest tip din zona, marea lor majoritate constructii vechi (modernizate sau nu). Caracterul comercial al zonei este dat de spațiile comerciale și cele de prestări servicii situate la parter de bloc sau în imobilele construite în acest scop.

Vecinatatile sunt civilizate.

Exista in zona scoli, licee, institutii publice, sedii bănci, spatii comerciale, biserică, etc.

Echiparea cu utilitati: Zona dispune de toate utilitatile.

Avantaje:

- situarea intr-o zona semicentrala, cu potential;
- situarea intr-o zona circulată;
- echiparea zonei cu utilitati;

Dezavantaje:

- locuitorii din zona sunt din categoria celor cu venituri medii si mici;
- starea proasta a constructiilor.

3) Pentru imobilele situate în Slatina, Piata Fratii Buzesti, jud. Olt:

Imobilele analizate sunt situate intr-o zona complexă: comercial, rezidential, prestari servicii.

Imobilele analizate sunt situate intr-o zona predominant rezidentiala, zona semicentrala a municipiului Slatina, orasul vechi, Cartier Titulescu.

Caracterul rezidential al zonei este dat de blocurile de locuinte și imobilele de acest tip din zona, marea lor majoritate a caselor sunt constructii vechi (modernizate sau nu), iar marea majoritate a blocurilor sunt constructii din perioada 1970-1980. Caracterul comercial al zonei este dat de spațiile comerciale și cele de prestări servicii situate la parter de bloc sau în imobilele construite în acest scop.

Vecinatatile sunt civilizate.

Exista in zona scoli, licee, institutii publice, sedii bănci, spatii comerciale, biserică, etc.

Echiparea cu utilitati: Zona dispune de toate utilitatile.

Avantaje:

- situarea intr-o zona semicentrala, cu potential;
- situarea intr-o zona circulată;
- echiparea zonei cu utilitati;

Dezavantaje:

- apropierea de supermarketul Kaufland ce polarizeaza cumparatorii din zona;
- starea proasta a majoritatii constructiilor.

4) Pentru imobilele situate în Slatina, Piata Zahana, jud. Olt:

Imobilele analizate sunt situate intr-o zona complexă: comercial, rezidential, prestari servicii.

Imobilele analizate sunt situate intr-o zona predominant comerciala, zona centrala a municipiului Slatina, Str. Primaverii - Crisan.

Caracterul comercial al zonei este dat imobilele de acest tip din zona, marea lor majoritate constructii noi sau modernizate. Caracterul rezidential al zonei este dat de blocurile de locuinte marea majoritate a blocurilor de locuit din zona sunt constructii din perioada 1960-1980.

Vecinatatile sunt deosebit de favorabile.

Exista in zona scoli, licee, institutii publice, sedii bănci, spatii comerciale, biserică, etc.

Echiparea cu utilitati: Zona dispune de toate utilitatile.

Avantaje:

- situarea intr-o zona ultracentrala, cu potential deosebit;
- situarea intr-o zona foarte circulată;
- echiparea zonei cu utilitati;
- locuitorii din zona sunt din categoria celor cu venituri medii si mari;

Dezavantaje:

- starea proasta a majoritatii constructiilor.

3.4. Descrierea constructiilor

1) Pentru imobilul situat în Slatina, Piata Ecaterina Teodorescu, jud. Olt:

Constructia cu regim de înălțime P (parter).

Ea are urmatoarele caracteristici:

Vechime constructie 1 an (conform procesului verbal de receptie)

Sistem constructiv

fundatii	Fundatie usoara din beton simplu
structura	metalică
inchideri/compartim	panouri ROMPAN
plansee	metalice
acoperis	sarpanta metalica
invelitoare	ROMPAN

Regim de inaltime

P

Finisaje exterioare:

pereti	tâmplărie AL+geam termopan
invelitoare	ROMPAN
tamplarie	tâmplărie AL+geam termopan

Finisaje interioare:

pardoseli	Sapa din ciment acoperita cu vopsea si gresie in zona de birouri si grupul sanitar
pereti	Simpli in zona de vanzare si rigips si zugraveli cu vopsea lavabilă in birouri, faianță la grupurile sanitare
tavane	Simple cu luminatoare policarbonat si plafoane false in zona birourilor
tamplarie	PVC

Imobilul dispune de toate bransamentele mai putin incalzire.

Constructia este noua si in stare foarte buna

2) Pentru imobilele situate în Slatina, Piata Basarabi, jud. Olt:

Proprietatea este compusa din două construcții și anume: construcția C1-Birou și construcția C2-Grup sanitar.

Constructia C1 cu regim de înălțime parter

Ea are urmatoarele caracteristici:

Vechime constructie 30-40 ani

Sistem constructiv

fundatii + elevatii	Fundatie usoara din beton
structura	cărămidă portantă
inchideri/compartim	zidărie cărămidă
plansee	din lemn
acoperis	sarpanta lemn
invelitoare	tablă

Regim de inaltime parter

Finisaje exterioare:

pereti	tencuieli și zugrăveli simple
invelitoare	tablă
tamplarie	metalica+geam clar

Finisaje interioare:

pardoseli	mozaic
pereti	tencuieli si zugraveli simple cu vopsea de var, faianță pe unul din pereti
tavane	zugrăveli simple
tamplarie	metal

Imobilul dispune de bransament la energie electrica, nu dispune de incalzire.

Constructia este veche si necesita renovare si consolidare.

Constructia C2 cu regim de înălțime P.

Ea are urmatoarele caracteristici:

Vechime constructie Aprox. 30 ani

Sistem constructiv

fundatii + elevatii	fara
structura	cărămidă
inchideri/compartim	zidărie cărămidă
plansee	lemn
acoperis	sarpanta lemn
invelitoare	tablă

Regim de inaltime P

Finisaje interioare si
exterioare:

Pereti si tavane	tencuieli și zugrăveli simple
tamplarie	lemn
pardoseli	ciment sclivisit

Imobilul dispune de bransamentele la apa si canalizare, nu dispune de incalzire.

Imobilul se afla intr-o stare proasta, obiectele sanitare si insatalatiile sunt in stare proasta si necesita renovare.

3) Pentru imobilele situate în Slatina, Piata Fratii Buzesti, jud. Olt:

Proprietatea este compusa trei construcții și anume: construcția C1-Cladire Administrativa, constructia C2 - Hala polycarbonat bazar și construcțiile C3- 7 Module tip boutique.

Constructia C1 cu regim de înălțime parter

Ea are urmatoarele caracteristici:

Vechime constructie 30-40 ani

Sistem constructiv

fundatii + elevatii	Fundatie usoara din beton simplu
structura	cărămidă portantă
inchideri/compartim	zidărie cărămidă
plansee	din lemn
acoperis	sarpanta lemn
invelitoare	tablă

Regim de inaltime parter

Finisaje exterioare:

pereti	tencuieli și zugrăveli simple
invelitoare	tablă
tamplarie	lemn+geam clar

Finisaje interioare:

pardoseli	Lemn in birou, gresie in spatiu comercial si ciment sclivisit in rest
pereti	tencuieli si zugraveli simple cu vopsea de var, vopsea lavabila in spatiul comercial
tavane	zugrăveli simple
tamplarie	lemn

Imobilul dispune de bransament la energie electrica, dispune de incalzire cu centrala termica pe gaz.

Constructia este veche si necesita renovare si consolidare.

Constructia C2 cu regim de înălțime P.

Ea are urmatoarele caracteristici:

Vechime constructie Aproximativ 30 ani

Sistem constructiv

fundatii	Fundatie usoara din beton simplu
structura	metalică
inchideri/compartim	panouri polycarbonat
plansee	metalice
acoperis	sarpanta metalica
invelitoare	polycarbonat

Regim de inaltime P

Finisaje exterioare:

pereti	vopsea
invelitoare	polycarbonat
tamplarie	tâmplărie metalica+geam clar

Finisaje interioare:

pardoseli	pavele
pereti	vopsea

tavane
tamplarie metalica

Imobilul dispune de bransament la energie electrica.

Constructia este veche si necesita refaceri vopsire, inlocuiri panouri policarbonat, reparatii retea electrica.

Constructiile C3 cu regim de înălțime P (parter).

Sunt in numar de 7, sunt identice si au urmatoarele caracteristici:

Vechime constructie 2-3 ani (conform informatiilor beneficiarului)

Sistem constructiv

fundatii	Fara fundatii
structura	metalica
inchideri/compartim	panouri ROMPAN
plansee	metalice
acoperis	sarpanta metalica
invelitoare	ROMPAN

Regim de inaltime P

Finisaje exterioare:

pereti	ROMPAN vopsit
invelitoare	ROMPAN
tamplarie	tâmplărie AL+geam termopan

Finisaje interioare:

pardoseli	gresie
pereti	vopsea
tavane	Simple, vopsite
tamplarie	PVC

Imobilele dispun de bransamentele la energie electrica.

Constructiile sunt noi si in stare foarte buna.

4) Pentru imobilele situate în Slatina, Piata Zahana, jud. Olt:

Proprietatea este compusa trei construcții și anume: construcția C1-Copertina metalica, constructia C2 - Cladire bazar și construcția C3- Birouri.

Constructia C1 cu regim de înălțime parter

Ea are urmatoarele caracteristici:

Vechime constructie 20 ani

Sistem constructiv

fundatii + elevatii	Fara fundatie
structura	metalica
inchideri/compartim	policarbonat
acoperis	sarpanta metalica
invelitoare	Panouri ROMPAN si luminatoare policarbonat

Regim de inaltime parter

Finisaje exterioare:

pereti	fara
invelitoare	fara

tamplarie	metal+geam clar
Finisaje interioare:	
pardoseli	pavele
pereti	Vopsea cadre metalice
tamplarie	metal

Imobilul dispune de bransament la energie electrica, apa si canalizare.
Constructia este in stare satisfacatoare.

Constructia C2 cu regim de înălțime P.

Ea are urmatoarele caracteristici:

Vechime constructie	Aproximativ 30 ani
Sistem constructiv	
fundatii	Fundatie usoara din beton simplu
structura	metalică
inchideri/compartim	panouri polycarbonat
plansee	metalice
acoperis	sarpanta metalica
invelitoare	polycarbonat
Regim de inaltime	P

Finisaje exterioare:

pereti	Vopsea cadre metal
invelitoare	polycarbonat
tamplarie	tâmplărie metalica+geam clar

Finisaje interioare:

pardoseli	Ciment sclivisit
pereti	vopsea
tavane	
tamplarie	metalica

Imobilul dispune de bransament la energie electrica.

Constructia este veche si necesita refaceri vopsire, inlocuiri panouri polycarbonat, reparatii retea electrica.

Constructia C3 cu regim de înălțime P+1 (parter si etaj)

Ea are urmatoarele caracteristici:

Vechime constructie	Circa 30 ani
Sistem constructiv	
fundatii + elevatii	caramida
structura	Zidarie portanta
inchideri/compartim	zidărie cărămidă
plansee	placa
acoperis	sarpanta lemn
invelitoare	tablă
Regim de inaltime	Parter+etaj

Finisaje exterioare:

pereti	tencuieli și zugrăveli simple
invelitoare	bitum
tamplarie	PVC cu geam termopan

Finisaje interioare:

pardoseli	Mozaic in toate spatiile si gresie in baie
pereti	tencuieli si zugraveli simple cu vopsea de var, placari cu faianta in baie
tavane	zugrăveli simple
tamplarie	lemn

Imobilul dispune de bransament la toate utilitatile si incalzire cu centrala termica pe gaz.
Constructia este veche si necesita renovare.

4. EVALUAREA PROPRIETATII

Standardul International de Aplicatie in Evaluare IVA 1 - Evaluarea pentru raportarea financiara prevede estimarea **valorii juste** a proprietatilor imobiliare.

"Suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontata, de buna voie, între doua parti aflate în cunostinta de cauza, în cadrul unei tranzactii cu pretul determinat obiectiv." (conform standardului international de contabilitate **IAS 16, paragraful 6**).

În conditiile în care se poate demonstra ca exista o piata activa pentru proprietatile analizate, **valoarea justa** este similara cu **valoarea de piata**. Valoarea de piata a proprietatii imobiliare este întotdeauna estimata în concordanta cu *Standardul International de Evaluare IVS1 - Valoarea de piata - baza de evaluare*.

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator decis si un vanzator hotarat, într-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, în care partile implicate au actionat în cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere,,

De asemenea, raportul de evaluare a fost elaborat utilizând Standardul International de Practica în Evaluare GN 1 si Standardul International de Practica în Evaluare GN 8.

Pentru evaluarea unei proprietati imobiliare este necesara definirea conceptului de cea mai buna utilizare a acesteia.

Cea mai buna utilizare este utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Însa, evaluarea pentru raportarea financiara trebuie sa respecte unul din principiile contabilitatii si anume continuitatea activitatii. Dacă activul respectiv este în exploatare, atunci cea mai buna utilizare este cea prezenta.

Din acest motiv, nu s-a facut analiza celei mai bune utilizari, considerând imobilul în utilizarea în continuitate.

4.1. Metode de evaluare

Pentru estimarea valorii unei proprietati imobiliare, standardele ANEVAR accepta trei abordari.

Cele trei abordari acceptate de catre standardele ANEVAR sunt:

- **abordarea pe baza de costuri** estimeaza valoarea prin determinarea costului actual (de inlocuire sau de reproducere) al proprietatii din care se deduce deprecierea (fizica, functionala si economica);
- **abordarea prin comparatia vanzarilor** recunoaste ca pretul proprietatilor este stabilit pe piata;
- **abordarea pe baza de venit**, metoda prin care evaluatorul transforma nivelul estimat al venitului net asteptat într-un indicator de valoare a proprietatii.

Cele trei abordari ale valorii sunt independente una fata de cealalta, chiar dacă fiecare dintre ele se bazeaza pe aceleasi principii economice.

În situatii speciale în care activele evaluate sunt specializate sau piata este limitata, standardul IVA 1, prevede ca pot fi utilizate si alte metode si tehnici de evaluare.

Baze ale valorii. Activele evaluate pentru raportarea financiara, cu exceptia cazului în care circumstantele si detalierea prezentarii fac insuficienta aceasta, trebuie evaluate dupa cum urmeaza:

- **Toate proprietatile nespecializate, inclusiv proprietatile comerciale specializate, vor fi evaluate pe baza valorii de piata, conform cu IVS 1.**

- Proprietatile specializate vor fi evaluate utilizând CIN, conform cu IVS 2.

Costul de înlocuire net (CIN). Este o metoda de evaluare utilizata în raportarea financiara pentru a determina un surogat pentru *valoarea de piata a proprietatilor specializate* sau cu *piete limitate*, pentru care informatiile de piata sunt limitate sau nu sunt disponibile. CIN se bazeaza pe o estimare a *valorii de piata pentru utilizarea existenta* a terenului plus costul curent brut (de înlocuire sau de reconstrucție) al amenajarilor terenului si constructiilor atasate din care se scade cota aferenta uzurii fizice si tuturor formelor relevante de depreciere si optimizare (paragraful 3.8 din IVS 2, Baze de evaluare diferite de *valoarea de piata*).

Conform unui proiect de standard din 23 iunie 2004, *Masurarea valorii juste*, sunt trei nivele pentru masurarea valorii juste:

- daca bunuri identice se tranzactioneaza pe piata atunci valoarea justa este pretul de pe piata;
- daca bunuri similare se tranzactioneaza pe piata valoarea justa este pretul ajustat;
- daca nu se tranzactioneaza bunuri similare pe piata organizata sau nu sunt informatii suficiente se accepta, ca valoare justa, rezultatele celor trei abordari.

În prezentul raport au fost utilizate cate doua din cele trei abordari pentru fiecare proprietate functie de volumul si consistenta datelor de piata existente.

4.1.1. Abordarea pe baza de costuri

Costul reprezintă prețul plătit pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau produce bunul sau serviciul. Costul total al unei proprietăți cuprinde toate costurile de producție, directe și indirecte. Dacă sunt implicate costuri de capital suplimentare ale cumpărătorului, ulterioare achiziției, acestea se vor adăuga la costul de achiziție istoric în scopul contabilizării costului. În funcție de modul în care utilitatea acestor costuri este percepută de piață, acestea se pot reflecta sau nu în valoarea de piață a proprietății.

Abordarea poate avea ca bază atât costul de înlocuire, cât și costul de reproducere.

Costul actual = cost de reproducere. Costul utilizat este costul producerii sau construirii unui bun identic.

Pentru determinarea costului de reproducere sau înlocuire sunt uzuale două metode:

- metoda însumării elementelor de cheltuieli (cost amenajare amplasament, costuri de livrare și manipulare, costuri de montaj, onorarii specialiști, costuri pentru demontare și reamplasare),
- metoda indexării costului istoric.

Deprecierea cumulată se compune din gradul de uzură fizică reală, neadecvare funcțională și deprecierea externă (economică).

Deteriorarea fizică, este pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzării unui activ în funcțiune și din expunerea lui factorilor din mediul înconjurător.

Uzura scriptică este o noțiune contabilă ce se referă la valoarea imobilizărilor reținută de proprietar. Ea nu este o mărime dată de piață ci este reglementată de autoritatea fiscală și se raportează la valoarea de intrare (de inventar).

Deprecierea funcțională reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic.

În general această depreciere este dată de costurile de operare în exces

Deprecierea externă reprezintă pierderea de valoare rezultată ca urmare a unor factori externi.

Cauzele acestei deprecieri sunt: cererea redusă, concurența acerbă, schimbări intervenite în aprovizionarea cu materii prime, costuri sporite de aprovizionare, forță de muncă, utilități, inflație, legislație, fără a fi posibilă o creștere corespunzătoare a prețului produsului.

Abordarea pe baza de costuri s-a aplicat la toate constructiile evaluate utilizandu-se "Indreptarul tehnic pentru evaluarea la zi a constructiilor de locuinte" iunie 2009 editat de Editura

Matrixrom, cat si ofertele producatorilor, comerciantilor si constructorilor de hale metalice demontabile pentru obtinerea costului de inlocuire de nou.

Acest cost a fost corectat cu uzura fizica corespunzatoare varstei si starii fizice a constructiilor.

In functie de utilitati, dimensiuni sau tip constructie s-au aplicat si deprecieri functionale sau externe fiecarei constructii dupa cum urmeaza:

1) Cost inlocuire **CLADIRE PIATA ECATERINA TEODOROIU**

FISA NR.66/Indreptar tehnic iunie. 2009

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI

METODA COSTURILOR SEGREGATE

Hala metalica modulabila si demontabila cu pereti si acoperis din panouri termoizolate cu vata minerala, luminatoare din policarbonat, pardoseala din beton simplu, o usa metalica mare (3x3 mp) si 2 usi normale

1. ADRESA: Slatina Str Ecaterina Teodoriou

CLADIRE PIATA ECATERINA TEODOROIU

curs valutar 22.10.2009 1 euro = 4,2923

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp)

Ac 1360,00 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat

- arie desfasurata (mp) Ad

cca. 1.360,00 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat

- arie utila (mp) Au cca. 1.133,33 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat

- inaltime medie 6

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total fara TVA
Amenajare teren	mp	1,2300	0,20	0,25	0,02%	281,1
Beton simplu	mc	0,1500	588,00	88,20	8,23%	100.800,0
Structura metalica	t	0,0230	142,50	3,28	0,31%	3.745,7
Panouri sandwich pereti	mp	0,8450	145,00	122,53	11,43%	140.028,5
Panouri sandwich acoperis	mp	0,9050	155,00	140,28	13,08%	160.314,2
Timplarie de aluminiu, inclusiv chioscurile	mp	0,6000	855,00	513,00	47,85%	586.285,7
Policarbonat luminatoare	mp	0,1700	45,60	7,75	0,72%	8.859,4
Pardoseli din beton armat plasa	mp	0,1000	114,00	11,40	1,06%	13.028,5
Compartimentari cu Rompan	mp	0,2020	175,00	35,35	3,30%	40.400,0
Placaje cu faianta la interior	mp	0,0340	117,70	4,00	0,37%	4.573,4
Vopsitorii interioare	mp	0,1060	39,80	4,22	0,39%	4.821,4
Trotuar din beton simplu	mp	0,0100	93,50	0,94	0,09%	1.068,5
Alte lucrari constructii	%	1,5000	0,00	13,97	1,30%	15.963,1
Racordare apa canal	lei	1,0000	7,80	7,80	0,73%	8.914,2
Coloane si legaturi sanitare	ml	1,0000	0,70	0,70	0,07%	800,0
obiecte si armaturi sanitare	lei	1,0000	0,70	0,70	0,07%	800,0
Racordarea la retea electrica	lei	1,0000	15,30	15,30	1,43%	17.485,7
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	1,0000	7,70	7,70	0,72%	8.800,0
Aparate electrice	lei	1,0000	8,00	8,00	0,75%	9.142,8
Corpuri de iluminat	lei	1,0000	6,30	6,30	0,59%	7.200,0
Alte lucrari instalatii	%	3,0000		1,10	0,10%	1.257,1
Diverse, organizare, proiectare	%	8,0000		79,33	7,40%	90.665,0

TOTAL	1.072	100,00%	1.225.235
	250	EUR	285.450
		EUR/MP	210

4.2. Valoarea de reconstrucie (lei) 1.225.200

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare normale
* starea tehnica buna

5.1. Gradul de uzura fizica: 3,41%
* Constructii 2%
* Inchideri si compartimentari 2%
* Finisaje 7%
* Instalatii 3%

5.2. Neadecvare functionala 5,00%

5.3. Depreciere din cauze externe 5,00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE 1.068.100 RON
248.800 EUR
183 EUR/MP

Deprecierea functionala este data de dimensiunea constructiei, care este prea mare avand in vedere gradul de ocupare al acesteia si deci necesarul de spatiu comercial al zonei.

Deprecierea economica este data de declinul activitatilor comerciale din ultimul an si nivelul veniturilor populatiei din cartierul respectiv.

2) Cost inlocuire **BIROU PIATA BASARABI**

FISA NR.55/Indreptar tehnic iunie. 2009

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI

METODA COSTURILOR SEGREGATE

Locuinta modesta din caramida racordata la electricitate, fara alte facilitati, planseu din lemn, invelitoare din tabla zincata

1. ADRESA: Slatina, Cartier Progresu

BIROU PIATA BASARABI

curs valutar 22.10.2009 1 euro = 4,2923

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp) Ac 29,50 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat
- arie desfasurata (mp) Ad cca. 29,50 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat
- arie utila (mp) Au cca. 24,58 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat
- inaltime medie 3

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total fara TVA
Fundatie usoara	mc	0,2600	207,00	53,82	2,70%	1.334,19

25

Zidarii	mc	0,6100	1.150,00	701,50	35,15%	17.390,13
Timplarie din lemn	mp	0,3500	311,00	108,85	5,45%	2.698,38
Geamuri simple	mp	0,2000	39,90	7,98	0,40%	197,82
Pardoseli din beton	mp	0,1370	90,50	12,3985	0,0062	307,36
Tencuieli interioare	mp	2,5000	69,70	174,25	8,73%	4.319,64
Zugraveli interioare	mp	2,3240	17,70	41,13	2,06%	815,78
Placaje cu faianta la interior	mp	0,1100	81,00	8,91	0,45%	176,70
Vopsitorii interioare	mp	0,1760	27,00	4,75	0,24%	117,80
Tencuieli exterioare	mp	0,9000	94,50	85,05	4,26%	2.108,38
Planseu din lemn	mp	1,0000	210,00	210,00	10,52%	5.205,88
Sarpanta	mp	1,0000	250,00	250,00	12,53%	6.197,48
Invelitoare, inclusiv astereala	mp	1,7920	152,30	272,92	13,68%	6.765,70
Jgheaburi si burlane	ml	0,1000	76,00	7,60	0,38%	188,40
Bransament electric	lei	1,0000	34,60	34,60	1,73%	857,73
Cabluri,conductori,tevi electrice	ml	1,5000	7,70	11,55	0,58%	286,32
Aparate electrice	lei	1,0000	6,30	6,30	0,32%	156,18
Corpuri de iluminat	lei	1,0000	4,10	4,10	0,21%	101,64
TOTAL			1.996	100,00%		49.226
			465	EUR		11.468
				EUR/MP		389

4.2. Valoarea de reconstructie (lei) **49.200**
1.668

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare normale
* starea tehnica foarte slaba

5.1. Gradul de uzura fizica: 74,75%
* Constructii 75%
* Inchideri si compartimentari 75%
* Finisaje 80%
* Instalatii 67%

5.2. Neadekvare functionala 5,00%

5.3. Depreciere din cauze externe 10,00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE **10.600 RON**
2.500 EUR
85 EUR/MP

Deprecierea functionala este data de lipsa utilitatilor, constructia avand doar energie electrica..

Deprecierea economica este data de declinul activitatilor comerciale al materialelor de constructii din ultimele luni.

3) Cost inlocuire GRUP SANITAR PIATA BASARABI

FISA NR.59/Indreptar tehnic iunie. 2009

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI
METODA COSTURILOR SEGREGATE

Locuinta modesta din caramida racordata la electricitate, fara alte facilitati, planseu din lemn, invelitoare din tabla zincata

1. ADRESA: Slatina, Cartier Progresu

WC PIATA BASARABI

curs valutar 22.10.2009 1 euro = 4,2923

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp)

Ac 12,00 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat

- arie desfasurata (mp) Ad

cca. 12,00 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat

- arie utila (mp) Au cca. 10,00 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat

- inaltime medie 2,5

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total fara TVA
Fundatie usoara	mc	0,2600	207,00	53,82	3,76%	542,72
Zidarie din caramida	mc	0,3500	1.350,00	472,50	33,04%	4.764,71
Geamuri	mp	0,1000	39,90	3,99	0,28%	40,24
Tencuieli interioare	mp	1,9000	51,80	98,42	6,88%	992,47
Zugraveli interioare	mp	2,8000	8,90	24,92	1,74%	201,04
Zugraveli exterioare	mp	1,5000	8,90	13,35	0,93%	107,70
Vopseli tamplarie	mp	0,8000	17,50	14,00	0,98%	141,18
Tencuieli exterioare	mp	1,5000	68,80	103,20	7,22%	1.040,67
Ferestre simple	mp	1,0000	245,00	245,00	17,13%	2.470,59
Usi simple	mp	0,2000	345,00	69,00	4,83%	695,80
Tavanitul planseului	mp	1,0000	52,50	52,50	3,67%	529,41
Sarpanta	mp	1,2000	42,60	51,12	3,58%	515,50
Invelitoare din tabla	mp	1,2000	49,00	58,80	4,11%	592,94
Armaturi sanitare, tevi, bransamente, manopera	lei	1,0000	0,00	131,49	9,20%	1.877,67
Diverse	%	3,0000	0,00	37,82	2,64%	381,36
TOTAL				1.430	100,00%	14.894
				333	EUR	3.470
					EUR/MP	289

4.2. Valoarea de reconstructie (lei)

14.900

1.242

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare

normale

* starea tehnica

foarte slaba

5.1. Gradul de uzura fizica:

57,20%

* Constructii

60%

* Inchideri si compartimentari

60%

* Finisaje

80%

* Instalatii

17%

5.2. Neadekvare functionala

5,00%

5.3. Depreciere din cauze externe

0,00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

6.100 RON
1.400 EUR
117 EUR/MP

Deprecierea functionala este data de calitatea si functionalitatea instalatiilor..

4) Cost inlocuire **CLADIRE ADMINISTRATIVA PIATA FRATII BUZESTI**

FISA NR.55/Indreptar tehnic iunie.
2009

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI

METODA COSTURILOR SEGREGATE

Locuinta modesta din caramida racordata la electricitate, fara alte facilitati, planseu din lemn, invelitoare din tabla zincata

1. ADRESA: Slatina, Piata Fratii buzesti

CLADIRE ADMINISTRATIVA PIATA FRATII BUZESTI

curs valutar 22.10.2009 1 euro = 4,2923

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp)

Ac 120,00 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat

- arie desfasurata (mp) Ad

cca. 120,00 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat

- arie utila (mp) Au cca. 100,00 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat

- inaltime medie 2,5

3. CALCULUL VALORII DE
RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total fara TVA
Fundatie usoara	mc	0,2600	207,00	53,82	2,53%	5.427,23
Zidarii	mc	0,6100	1.150,00	701,50	33,01%	70.739,50
Timplarie din lemn	mp	0,3500	311,00	108,85	5,12%	10.976,47
Geamuri simple	mp	0,2000	39,90	7,98	0,38%	804,71
Pardoseli din beton	mp	0,1370	90,50	12,3985	0,0058	1.250,27
Tencuieli interioare	mp	2,5000	69,70	174,25	8,20%	17.571,43
Zugraveli interioare	mp	2,3240	17,70	41,13	1,94%	3.318,44
Placaje cu faianta la interior	mp	0,1100	81,00	8,91	0,42%	718,79
Vopsitorii interioare	mp	0,1760	27,00	4,75	0,22%	479,19
Tencuieli exterioare	mp	0,9000	94,50	85,05	4,00%	8.576,47
Planseu din lemn	mp	1,0000	210,00	210,00	9,88%	21.176,47
Sarpanta	mp	1,0000	250,00	250,00	11,76%	25.210,08
Invelitoare, inclusiv astereala	mp	1,7920	152,30	272,92	12,84%	27.521,51
Jgheaburi si burlane	ml	0,1000	76,00	7,60	0,36%	766,39
Bransament gaze	lei	1,0000	37,40	37,40	1,76%	3.771,43
Centrala termica	lei	1,0000	24,50	24,50	1,15%	2.470,59
Coloane si legaturi incalzire	ml	0,3900	63,50	24,77	1,17%	2.497,31
Corpuri de incalzire	kg	5,0000	8,58	42,90	2,02%	4.326,05
Bransament electric	lei	1,0000	34,60	34,60	1,63%	3.489,08
Cabluri,conductori,tevi electrice	ml	1,5000	7,70	11,55	0,54%	1.164,71
Aparate electrice	lei	1,0000	6,30	6,30	0,30%	635,29
Corpuri de iluminat	lei	1,0000	4,10	4,10	0,19%	413,45

TOTAL	2.125	100,00%	213.305
	495	EUR	49.695
		EUR/MP	414

4.2. Valoarea de reconstrucie (lei) **213.300**

1.778

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare normale
* starea tehnica buna

5.1. Gradul de uzura fizica: 51,87%

* Constructii 60%
* Inchideri si compartimentari 60%
* Finisaje 47%
* Instalatii 33%

5.2. Neadecvare functionala 5,00%

5.3. Depreciere din cauze externe 10,00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE **87.800 RON**
20.500 EUR
171 EUR/MP

Deprecierea functionala este data de lipsa utilitatilor, constructia neavand grup sanitar si nefiind bransata la apa si canalizare.

Deprecierea economica este data de declinul activitatilor comerciale si al materialelor de constructii din ultimele luni.

5) Cost inlocuire **CLADIRE HALA POLICARBONAT BAZAR PIATA FRATII BUZESTI**

FISA NR.66/Indreptar tehnic iunie. 2009

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI

METODA COSTURILOR SEGREGATE

Hala metalica modulabila si demontabila cu pereti si acoperis din panouri policarbonat, pardoseala din beton simplu, tamplarie metalica

1. ADRESA: Slatina Piata Fratii Buzesti

HALA POLICARBONAT BAZAR PIATA FRATII BUZESTI

curs valutar 22.10.2009 1 euro = 4,2923

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp)

Ac 380,00 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat

- arie desfasurata (mp) Ad

cca. 380,00 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat

- arie utila (mp) Au cca. 345,45 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat

- inaltime medie 5

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant/mpAD	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total fara TVA
Amenajare teren	mp	1,2300	0,20	0,25	0,08%	78,55

Beton simplu	mc	0,1500	588,00	88,20	29,45%	28.164,71
Structura metalica	t	0,0230	142,50	3,28	1,09%	1.046,60
Panouri polycarbonat pereti pereti	mp	0,8450	45,00	38,03	12,70%	12.142,44
Panouri polycarbonat acoperis	mp	0,9050	45,00	40,73	13,60%	13.004,62
Timplarie metalica	kg	0,8490	15,00	12,74	4,25%	4.066,64
Polycarbonat luminatoare	mp	0,1700	45,60	7,75	2,59%	2.475,43
Pardoseli din dale	mp	0,1000	250,00	25,00	8,35%	7.983,19
Compartimentari cu polycarbonat	mp	0,4020	45,00	18,09	6,04%	5.776,64
Placaje cu faianta la interior	mp	0,0340	117,70	4,00	1,34%	1.277,89
Vopsitorii interioare	mp	0,1060	39,80	4,22	1,41%	1.347,18
Trotuar din beton simplu	mp	0,0100	93,50	0,94	0,31%	298,57
Alte lucrari constructii	%	1,5000	0,00	3,65	1,22%	1.164,94
Racordarea la retea electrica	lei	1,0000	15,30	15,30	5,11%	4.885,71
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	1,0000	7,70	7,70	2,57%	2.458,82
Aparate electrice	lei	1,0000	8,00	8,00	2,67%	2.554,62
Corpuri de iluminat	lei	1,0000	6,30	6,30	2,10%	2.011,76
Alte lucrari instalatii	%	3,0000		1,10	0,37%	351,26
Diverse, organizare, proiectare	%	5,0000		14,21	4,74%	4.536,92
TOTAL			299	100,00%	95.626	
			70	EUR	22.279	
			EUR/MP			59

4.2. Valoarea de reconstrucie (lei) **95.600**

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare normale
* starea tehnica slaba

5.1. Gradul de uzura fizica: 14,40%
* Constructii 20%
* Inchideri si compartimentari 20%
* Finisaje 0%
* Instalatii 17%

5.2. Neadekvare functionala 0,00%

5.3. Depreciere din cauze externe 0,00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE **81.800 RON**
19.100 EUR
50 EUR/MP

6) Cost inlocuire **MODULE TIP BOUTIQUE PIATA FRATII BUZESTI** **ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR DE RECONSTRUCTIE**

FISA NR.66/Indreptar tehnic iunie. 2009

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI

METODA COSTURILOR SEGREGATE

Hala metalica modulabila si demontabila cu pereti si acoperis din panouri termoizolate cu vata minerala, pardoseala din gresie, fata din PVC cu geam termopan

1. ADRESA: Slatina Piata Fratii Buzesti
MODULE TIP BOUTIQUE PIATA FRATII BUZESTI

curs valutar 22.10.2009 1 euro = 4,2923

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp)

Ac 65,00 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat

- arie desfasurata (mp) Ad

cca. 65,00 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat

- arie utila (mp) Au cca. 59,09 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat

- inaltime medie 3

3. CALCULUL VALORII DE
RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant/mpAD	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total fara TVA
Amenajare teren	mp	1,2300	0,20	0,25	0,02%	13,44
Beton simplu	mc	0,1500	588,00	88,20	7,20%	4.817,65
Structura metalica	t	0,0230	142,50	3,28	0,27%	179,02
Panouri sandwich pereti	mp	0,8450	145,00	122,53	10,01%	6.692,54
Panouri sandwich acoperis	mp	2,6050	155,00	403,78	32,97%	22.054,94
Timplarie de aluminiu, inclusiv PERETELE FRONTAL	mp	0,6000	850,00	510,00	41,65%	27.857,14
Pardoseli din gresie	mp	0,1000	111,00	11,10	0,91%	606,30
Compartimentari cu Rompan	mp	0,2020	175,00	35,35	2,89%	1.930,88
Alte lucrari constructii	%	1,0000	0,00	11,74	0,96%	641,52
Racordaea la retea electrica	lei	1,0000	15,30	15,30	1,25%	835,71
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	1,0000	7,70	7,70	0,63%	420,59
Aparate electrice	lei	1,0000	8,00	8,00	0,65%	436,97
Corpuri de iluminat	lei	1,0000	6,30	6,30	0,51%	344,12
Alte lucrari instalatii	%	3,0000		1,10	0,09%	60,08
TOTAL				1.225	100,00%	66.891
				285	EUR	15.584
					EUR/MP	240

4.2. Valoarea de reconstructie (lei) **66.900**

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare normale
* starea tehnica foarte buna

5.1. Gradul de uzura fizica: 2,03%

* Constructii 3%
* Inchideri si compartimentari 3%
* Finisaje 0%
* Instalatii 3%

5.2. Neadekvare functionala 0,00%

5.3. Depreciere din cauze externe 0,00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE **65.500 RON**
15.300 EUR
235 EUR/MP

7) Cost inlocuire **COPERTINA METALICA PIATA ZAHANA**
ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR DE RECONSTRUCTIE
FISA NR.66/Indreptar tehnic iunie. 2009

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI
METODA COSTURILOR SEGREGATE

Hala metalica modulabila si demontabila cu pereti din policarbonat si acoperis din panouri termoizolate cu vata minerala, luminatoare din policarbonat, pardoseala din beton simplu, o usa metalica mare (3x3 mp) si 2 usi normale

1. ADRESA: Slatina Piata Zahana
COPERTINA METALICA PIATA ZAHANA

22.10.200
curs valutar 9 1 euro = 4,2923

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp)
Ac 2061,00 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat
- arie desfasurata (mp) Ad
cca. 2.061,00 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat
- arie utila (mp) Au cca. 1.873,64 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat
- inaltime medie 5

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total fara TVA
Amenajare teren	mp	1,2300	0,20	0,25	0,07%	426,06
Beton simplu	mc	0,1500	588,00	88,20	23,88%	152.756,47
Structura metalica	t	0,0230	142,50	3,28	0,89%	5.676,41
Panouri policarbonat pereti	mp	0,8450	31,00	26,20	7,09%	45.367,98
Panouri sandwich acoperis	mp	0,9050	155,00	140,28	37,97%	242.946,87
Timplarie metalica	kg	0,8490	15,00	12,74	3,45%	22.056,16
Policarbonat luminatoare	mp	0,1700	45,60	7,75	2,10%	13.425,94
Pardoseli	mp	0,1000	190,00	19,00	5,14%	32.906,72
Compartimentari cu policarbonat	mp	0,4020	31,00	12,46	3,37%	21.583,35
Placaje cu faianta la interior	mp	0,0340	117,70	4,00	1,08%	6.930,85
Alte lucrari constructii	%	1,5000	0,00	4,71	1,28%	8.161,15
Racordare apa canal	lei	1,0000	7,80	7,80	9,06%	13.509,08
Coloane si legaturi sanitare	ml	1,0000	0,70	0,70	0,81%	1.212,35
Racordarea la retea electrica	lei	1,0000	15,30	15,30	4,14%	26.498,57
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	1,0000	7,70	7,70	2,08%	13.335,88
Aparate electrice	lei	1,0000	8,00	8,00	2,17%	13.855,46
Corpuri de iluminat	lei	1,0000	6,30	6,30	1,71%	10.911,18
Alte lucrari instalatii	%	3,0000		1,10	0,30%	1.905,13
Diverse, organizare, proiectare	%	1,0000		3,65	0,99%	6.315,60
TOTAL				369	107,58%	639.781
				86	EUR	149.053
					EUR/MP	72

4.2. Valoarea de reconstrucie (lei) **639.800**

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare normale
* starea tehnica buna

5.1. Gradul de uzura fizica: 51,67%
* Constructii 75%
* Inchideri si compartimentari 50%
* Finisaje 17%
* Instalatii 50%

5.2. Neadekvare functionala 0,00%

5.3. Depreciere din cauze externe 5,00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE **293.800 RON**
68.400 EUR
33 EUR/MP

Deprecierea externa este data de evolutia constructiilor de acest tip la cele de tip hala modulara mai usor de montat si mai ieftine.

8) Cost inlocuire CLADIRE BAZAR PIATA ZAHANA

FISA NR.66/Indreptar tehnic iunie. 2009

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI

METODA COSTURILOR SEGREGATE

Hala metalica modulabila si demontabila cu pereti din policarbonat si acoperis din panouri termoizolate cu vata minerala, luminatoare din policarbonat, pardoseala din beton simplu, o usa metalica mare (3x3 mp) si 2 usi normale

1. ADRESA: Slatina Piata Zahana

CLADIRE BAZAR PIATA ZAHANA

curs valutar 22.10.2009 1 euro = 4,2923

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp)
Ac 1200,00 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat
- arie desfasurata (mp) Ad
cca. 1.200,00 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat
- arie utila (mp) Au cca. 1.090,91 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat
- inaltime medie 5

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total fara TVA
Amenajare teren	mp	1,2300	0,20	0,25	0,06%	248,0
Beton simplu	mc	0,1500	588,00	88,20	23,30%	88.941,1
Structura metalica	t	0,0230	142,50	3,28	0,87%	3.305,0
Panouri policarbonat pereti	mp	0,8450	31,00	26,20	6,92%	26.415,1
Panouri sandwich acoperis	mp	0,9050	155,00	140,28	37,05%	141.453,7

Timplarie metalica	kg	0,8490	15,00	12,74	3,36%	12.842,0
Polycarbonat luminatoare	mp	0,1700	45,60	7,75	2,05%	7.817,1
Pardoseli din ciment mozaicat	mp	0,1000	114,00	11,40	3,01%	11.495,8
Compartimentari cu polycarbonat	mp	0,4020	45,00	18,09	4,78%	18.242,0
Trotuar din beton simplu	mp	0,0100	93,50	0,94	0,25%	942,8
Alte lucrari constructii	%	1,5000	0,00	4,64	1,22%	4.675,5
Racordare apa canal	lei	1,0000	7,80	7,80	8,84%	7.865,5
Coloane si legaturi sanitare	ml	1,0000	0,70	0,70	0,79%	705,8
Racordarea la retea electrica	lei	1,0000	15,30	15,30	4,04%	15.428,5
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	1,0000	7,70	7,70	2,03%	7.764,7
Aparate electrice	lei	1,0000	8,00	8,00	2,11%	8.067,2
Corpuri de iluminat	lei	1,0000	6,30	6,30	1,66%	6.352,9
Alte lucrari instalatii	%	3,0000		1,10	0,29%	1.109,2
Diverse, organizare, proiectare	%	5,0000		17,98	4,75%	18.128,1
TOTAL			379	107,39%	381.801	
			88	EUR	88.950	
			EUR/MP		74	

4.2. Valoarea de reconstrucie (lei) **381.800**

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare normale
* starea tehnica slaba

5.1. Gradul de uzura fizica: 40,20%
* Constructii 60%
* Inchideri si compartimentari 60%
* Finisaje 0%
* Instalatii 33%

5.2. Neadecvare functionala 5,00%

5.3. Depreciere din cauze externe 0,00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE **228.300 RON**
53.200 EUR
44 EUR/MP

Deprecierea functionala este data de lipsa utilitatilor, constructia neavand grup sanitar si nefiind bransata la apa si canalizare.

9) Cost inlocuire **BIROURI PIATA ZAHANA (6 BIROURI)**

FISA NR.16/Indreptar tehnic iunie. 2009

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI

METODA COSTURILOR SEGREGATE

Bloc de locuinte confort mediu P+2 cu un apartament pe nivel, demisol nelocuibil, structura din beton armat, terasa din beton armat, toate facilitatile, centrala termica proprie la demisol

1. ADRESA: Slatina, Piata Zahana

BIROURI PIATA ZAHANA

curs valutar 22.10.2009 1 euro = 4,2923

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata construita (mp)
Ac 380,00 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat
- arie desfasurata (mp) Ad
cca. 380,00 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat
- arie utila (mp) Au cca. 316,67 calculat[de c[tre evaluator pe baza planului anexat
- inaltime medie 2,5

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mpAD	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total fara TVA
Excavatii	mc	0,4370	129,00	56,37	2,28%	18.001,46
Umpluturi si compactari	mc	0,0910	53,80	4,90	0,20%	1.563,36
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0,1640	186,00	30,50	1,23%	9.740,77
Beton simplu	mc	0,1670	186,00	31,06	1,26%	9.918,96
Structura din beton armat	mc	0,2850	1.250,00	356,25	14,40%	113.760,50
Scari si podeste din beton	ml	0,1960	79,80	15,64	0,63%	4.994,54
Zidarii	mc	0,4420	1.150,00	508,30	20,55%	162.314,29
Inchideri si compartimentari	mp	0,1350	107,00	14,45	0,58%	4.612,69
Confectii metalice	kg	0,6870	13,10	9,00	0,36%	2.873,85
Izolatie protectie terasa	mp	0,2870	392,00	112,50	4,55%	35.925,65
Termouzolatii conducte	mp	0,0200	47,50	0,95	0,04%	303,36
Timplarie din lemn	mp	0,1080	365,00	39,42	1,59%	12.587,90
Tamplarie PVC	mp	0,2360	595,00	140,42	5,68%	44.840,00
Pardoseli din beton mozaicat	mp	0,1020	114,00	11,63	0,47%	3.713,14
Pardoseli din beton simplu	mp	0,1940	104,00	20,1760	0,008	6.442,76
Pardoseli din gresie glazurata	mp	0,1110	175,00	19,4250	0,0079	6.202,94
Tencuieli interioare	mp	4,2200	91,40	385,71	15,60%	123.167,26
Zugraveli interioare	mp	3,3435	23,40	78,24	3,16%	19.986,82
Placaje cu faianta la interior	mp	0,2000	81,00	16,20	0,66%	4.138,49
Vopsitorii interioare	mp	0,5890	38,20	22,50	0,91%	7.184,81
Tencuieli exterioare	mp	0,7850	130,20	102,21	4,13%	32.637,53
Alte lucrari de constructii	%	2,0000	0,00	39,52	1,60%	12.618,85
Bransament apa-canal	lei	1,0000	52,70	19,59	0,79%	6.255,60
Coloane si legaturi sanitare	ml	1,0500	31,30	20,72	0,84%	6.617,65
Obiecte si armaturi sanitare	lei	1,0000	44,70	19,64	0,79%	6.271,29
Bransament gaze	lei	1,0000	33,10	33,10	1,34%	10.569,75
Centrala termica	lei	1,0000	22,80	22,80	0,92%	7.280,67
Coloane si legaturi incalzire	ml	0,5500	63,50	34,93	1,41%	11.152,52
Corpuri de incalzire	kg	5,0000	10,60	53,00	2,14%	16.924,37
Bransament electric	lei	1,0000	20,60	20,60	0,83%	6.578,15
Cabluri,conductori,tevi electrice	ml	3,0500	7,70	23,49	0,95%	7.499,41
Aparate electrice	lei	1,0000	28,60	28,60	1,16%	9.132,77
Corpuri de iluminat	lei	1,0000	10,90	10,90	0,44%	3.480,67
Alte instalatii comune	%	3,0000	0,00	8,62	0,35%	2.752,89
Diverse, organizare proiecte	lei	7,0000	0,00	161,79	6,54%	51.665,39
TOTAL			2.473	100,00%	783.711	
			576	EUR	182.585	
			EUR/MP		480	

4.2. Valoarea de reconstrucție (lei)	783.700	
	2.062	
5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT		
* condiții de exploatare	normale	
* starea tehnică	bună	
5.1. Gradul de uzură fizică:	51,87%	
* Construcții	60%	
* Închideri și compartimentări	60%	
* Finisaje	47%	
* Instalații	33%	
5.2. Neadekvare funcțională	0,00%	
5.3. Depreciere din cauze externe	5,00%	
6. VALOAREA RAMASĂ CONSTRUCȚIE	358.400	RON
	<u>83.500</u>	EUR
	220	EUR/MP

4.1.2. Abordarea prin comparație

În această abordare valoarea estimată este rezultată în urma comparației bunului cu alte bunuri similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute.

Dacă bunurile tranzacționate nu sunt identice cu subiectul, atunci prețurile de vânzare ale comparabilelor se corectează în sensul egalizării caracteristicilor lor cu cele ale bunului subiect.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale bunurilor și tranzacțiilor care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pentru acestea.

Elementele de comparație de bază sunt următoarele: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile pieței, vechimea efectivă, starea tehnică, capacitatea, producătorul, cantitatea de bunuri tranzacționate, calitatea bunurilor, data tranzacției, tipul tranzacției.

Tehnicile de comparare sunt:

- identificarea directă, estimează o valoare bazată pe elemente de comparație cu rezultate identice cu cele ale subiectului,
- asimilarea, estimează valoarea prin analiza tranzacțiilor cu bunuri similare (dar nu identice) pe baza unor elemente de comparație ce măsoară utilitatea.

Ținând cont de scopul evaluării, de tipul clădirilor, specificul lor și de evoluția pieței în ultima perioadă, această abordare nu s-a aplicat

4.1.3. Abordarea pe bază de venit

Abordarea pe bază de venit reprezintă una din cele trei mari categorii de abordare a evaluării unei proprietăți sau bun, considerând proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Valoarea de randament exprimă valoarea de piață a bunului, presupunând că acesta este în perfectă stare și realizează venituri.

Bunurile care generează venituri se achiziționează ca investiții, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce venituri, acesta constituind elementul esențial care influențează valoarea.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament. Acestea trebuie să țină cont atât de factorii esențiali de influență, cât și de principiile de evaluare:

- principiul cererii și ofertei;
- principiul substituției;
- principiul echilibrului;
- principiul influenței factorilor externi.

Tehnicile de capitalizare și de actualizare utilizate în evaluarea bunurilor reflectă faptul că evoluția efectivă a veniturilor și cheltuielilor și a valorii bunului poate fi diferită față de cea anticipată la data evaluării. Măsurarea acestor câștiguri se face, în principal, sub forma randamentului așteptat sau a ratei de fructificare.

Ratele de fructificare pot fi rate de capitalizare bazate pe câștiguri și rate de actualizare aferente costurilor.

Metodele de randament cuprind, deci, o categorie de metode bazate pe capitalizarea veniturilor și o altă categorie de metode bazate pe actualizarea fluxurilor. În prezentul capitol, se va determina valoarea bunului prin metoda capitalizării directe a veniturilor.

Formula de bază pentru determinarea valorii pe baza metodei capitalizării este:

Valoare = Venitul Net din exploatare (VNE)/Rata de capitalizare (c).

Principalele elemente utilizate în aplicarea acestei metode sunt :

- venitul brut potențial (VBP) anual;
- venitul brut efectiv (VBE) anual;
- venitul net efectiv (VNE) anual;
- rata de capitalizare a veniturilor nete.

Determinarea valorii prin metoda capitalizării veniturilor presupune parcurgerea etapelor:

- 1) estimarea veniturilor (brute și nete) anuale ce pot fi obținute.
- 2) Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de bun în condiții de utilizare maximă (grad de utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor operaționale.
- 3) venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a bunului, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare.
- 4) cheltuielile care se suportă din venituri sunt: cheltuielile materiale, prima de asigurare, rezerva pentru reparații capitale, alte cheltuieli.
- 5) venitul net de exploatare (VNE) se determină prin diferența între VBE și cheltuieli.
- 6) rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultată printr-o metodă general acceptată.

Capitalizarea directă

Pentru aceasta metoda s-a ales ipoteza închirierii imobilelor ce pot fi închiriate.

Inchirierea se face pe mp sau pe masa în toate incintele aparținând pietelor mai puțin în clădirile cu funcțiuni auxiliare (birou, grup sanitar)

Deoarece în situația dată chiriile nu sunt stabilite pe baza negocierii directe ci prin HCL 164/30.12.2009, în calcule au fost folosite valorile acestor chirii.

Rata de capitalizare a fost determinată de pe piața, utilizând ca informații preturi de vânzare și valori ale chiriilor din zonele clădirilor de evaluat. Pentru zona ultracentrală și cu vâd bun (Piața Zahana) s-a utilizat rata de capitalizare minimă, aferentă acestei zone, pentru zona cel mai slab cotată ca localizare și vâd (Ecaterina Teodoroiu) s-a utilizat rata maximă (aferentă spațiilor din zona), pentru Piața Frații Buzesti s-a utilizat rata medie.

Suprafețele închiriable s-au considerat cele reale la acest moment (amenajate în prezent), mesele și standurile tip, restul suprafețelor fiind destinate circulațiilor și funcțiilor complementare desfășurării activității și s-au determinat aceste suprafețe pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar și pe baza observațiilor făcute de evaluator la inspecție.

Gradul de ocupare aferent fiecarei locatii s-a determinat pe baza informatiilor furnizate de beneficiar, a celor culese de la comercianti si pe baza observatiilor evaluatorului (mese , standuri sau chioscuri ocupate) in urma inspectiei efectuate.

Calcululele sunt detaliate mai jos:

1) CLADIRE PIATA ECATERINA TEODOROIU

Suprafata utila (mp)	totala	1.133,33	Mese	Textile detergenti	Preambalate	En- gros	Carne + Lactate
Suprafata utila inchiriabila (mp)	totala	619,00	260,00	245,00	30	20	64
Chiria lunara (lei/luna)		53970,0	46800,0	4900	690	300	1280
Venituri brute potentiale VBP (lei/an)		647.640					
Total VBP (lei/an)		647.640					
Grad de ocupare		60%					
Venituri brute efective VBE(lei/an)		388.584					
Total VBE (lei/an)		388.584					
Cheltuieli exploatare		230.891					
Costuri reamenajare (reparatii)	5%	19,429					
Venit net efectiv (lei/an)		138.264					
Total VNE (lei/an)		138.264					
Rata de capitalizare conform Anexei		14%					
Multiplcator		7,35					
Valoare randament (LEI)		1.016.647					
rotund		1.017.000 LEI					
		237.000 €					

2) CLADIRE ADMINISTRATIVA PIATA FRATII BUZESTI

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)	totala	100,00
Suprafata utila inchiriabila (mp)		50,00
Chiria lunara (lei/luna)		3300,0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an)		39.600
Total VBP (lei/an)		39.600
Grad de ocupare		75%
Venituri brute efective VBE(lei/an)		29.700
Total VBE (lei/an)		29.700
Cheltuieli exploatare		20.373
Costuri reamenajare (reparatii)	5%	1.485
Venit net efectiv (lei/an)		7.842
Total VNE (lei/an)		7.842
Rata de capitalizare conform Anexei		10%
Multiplcator		10,00
Valoare randament (LEI)		78.423
rotund		78.000 LEI
		18.000 €

3) HALA POLICARBONAT BAZAR PIATA FRATII BUZESTI

Suprafata utila (mp)	totala	345,45
Suprafata utila inchiriabila (mp)		86,36
Chiria lunara (lei/luna)		12888,9
Venituri brute potentiale VBP (lei/an)		154.667
Total VBP (lei/an)		154.667
Grad de ocupare		60%
Venituri brute efective VBE(lei/an)		92.800
Total VBE (lei/an)		92.800
Cheltuieli exploatare		64.514
Costuri reamenajare (reparatii)	10%	9.280
Venit net efectiv (lei/an)		19.007
Total VNE (lei/an)		19.007
Rata de capitalizare conform Anexei		11%
Multiplicator		9,09
Valoare randament (LEI)		172.787
rotund		173.000 LEI
		40.000 €

4) MODULE TIP BOUTIQUE PIATA FRATII BUZESTI

Suprafata utila (mp)	totala	59,09
Suprafata utila inchiriabila (mp)		59,09
Chiria lunara (lei/luna)		3380,0
Venituri brute potentiale VBP (lei/an)		40.560
Total VBP (lei/an)		40.560
Grad de ocupare		60%
Venituri brute efective VBE(lei/an)		24.336
Total VBE (lei/an)		24.336
Cheltuieli exploatare		11.035
Costuri reamenajare (reparatii)	5%	1.217
Venit net efectiv (lei/an)		12.084
Total VNE (lei/an)		12.084
Rata de capitalizare conform Anexei		12%
Multiplicator		8,33
Valoare randament (LEI)		100.700
rotund		101.000 LEI
		24.000 €

5) COPERTINA METALICA PIATA ZAHANA

Suprafata utila (mp)	totala	1.873,64
Suprafata utila inchiriabila (mp)		281,05
Chiria lunara (lei/luna)		57417,6
Venituri brute potentiale VBP (lei/an)		689.011
Total VBP (lei/an)		689.011
Grad de ocupare		60%
Venituri brute efective VBE(lei/an)		413.407
Total VBE (lei/an)		413.407
Cheltuieli exploatare		349.901
Costuri reamenajare (reparatii)	10%	41.341
Venit net efectiv (lei/an)		22.165
Total VNE (lei/an)		22.165
Rata de capitalizare conform Anexei		11%
Multiplator		9,34
Valoare randament (LEI)		206.952
rotund		207.000 LEI
		48.000 €

6) CLADIRE BAZAR PIATA ZAHANA

Suprafata utila (mp)	totala	1.090,91
Suprafata utila inchiriabila (mp)	totala	163,64
Chiria lunara (lei/luna)		29650,9
Venituri brute potentiale VBP (lei/an)		355.811
Total VBP (lei/an)		355.811
Grad de ocupare		70%
Venituri brute efective VBE(lei/an)		249.068
Total VBE (lei/an)		249.068
Cheltuieli exploatare		203.727
Costuri reamenajare (reparatii)	5%	12.453
Venit net efectiv (lei/an)		32.887
Total VNE (lei/an)		32.887
Rata de capitalizare conform Anexei		11%
Multiplator		9,35
Valoare randament (LEI)		307.356
rotund		307.000 LEI
		72.000 €

7) BIROURI PIATA ZAHANA

Suprafata utila (mp)	totala	316,67
Suprafata utila inchiriabila (mp)	totala	316,67
Chiria lunara (lei/luna)		13616,7
Venituri brute potentiale VBP (lei/an)		163.400
Total VBP (lei/an)		163.400
Grad de ocupare		60%
Venituri brute efective VBE(lei/an)		98.040
Total VBE (lei/an)		98.040
Cheltuieli exploatare		64.514
Costuri reamenajare (reparatii)	10%	9.804
Venit net efectiv (lei/an)		23.722
Total VNE (lei/an)		23.722
Rata de capitalizare conform Anexei		11%
Multiplicator		9,35
Valoare randament (LEI)		221.705
rotund		222.000 LEI
		52.000 €

Birourile din Piata zahana nu sunt aducatoare de venituri, societatea nu le poate subanchiria, insa existenta lor este obligatorie pentru desfasurarea activitatii, prin urmare evaluarea s-a facut pornind de la ipoteza ca in lipsa lor ar trebui inchiriata in zona o suprafata similara pentru activitatea administrativa. Chiria a fost considerata cea a zonei, considerand ca spatiul ar trebui sa se situeze tot in vecinatatea pietei.

ANEXA CALCUL RATA DE CAPITALIZARE

COMPARABILE (SPATII DE INCHIRIAT SI DE VANZARE)	A Zona centrala	B Ecaterina Teodoroiu	C Cornisei	D N. Balcescu
Chirie lunara solicitata	3500	2000	2500	5440
Venit Brut Potential (EUR/an)	42.000	24.000	30.000	65.280
Grad de neocupare (13% din VBP)	6300	3600	4500	9792
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	35.700	20.400	25.500	55.488
Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)	3570	2040	2550	5549
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	32.130	18.360	22.950	49.939
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	300.000	135.000	225.000	476.000
Rata de capitalizare (%)	10,71	13,6	10,2	10,5
Rata de capitalizare medie (%)	11,00			

4.2. Reconcilierea valorilor, opinia si concluziile evaluatorului

Acest capitol reprezinta o trecere in revista a metodelor de evaluare si a datelor si informatiilor utilizate.

Valorile estimate sunt:

Nr. Crt	Denumire cladire	Metoda costurilor	Metoda capitalizarii veniturilor	Valoare Recomandata
1	Cladire Piata Ecaterina Teodorescu	1.068.100	1.017.000	1.017.000
2	Birou Piata Basarabi	10.600	-	10.600
3	Grup sanitar Piata Basarabi	6.100	-	6.100
4	Cladire administrativa Piata Fratii Buzesti	87.800	78.000	78.000
5	Hala policarbonat bazar Piata Fratii Buzesti	81.800	173.000	173.000
6	Module tip boutique Piata Fratii Buzesti	65.500	101.000	101.000
7	Copertina metalica Piata Zahana	293.800	207.000	207.000
8	Cladire bazar Piata Zahana	228.300	307.000	307.000
9	Birouri Piata Zahana (6 birouri)	358.400	222.000	222.000

Analizand metodologia de calcul si cantitatea informatiilor de piata se pot desprinde urmatoarele concluzii:

Criteriul I: adecvarea metodelor

- cea mai adecvata metoda din punct de vedere al tipului de imobil si destinatarului raportului, precum si tipului de imobil este metoda capitalizarii veniturilor pentru imobilele aducatoare de venituri (principiul utilizarii in continuare);
- metoda costurilor este adecvata celor doua constructii specializate.

Criteriul II: precizia Calculele sunt precise si corecte in toate abordarile utilizate. S-au utilizat tabele de calcul.

Criteriul III: cantitatea si calitatea informatiilor utilizate

- informatiile utilizate sunt considerate de calitate si suficiente in ambele metode pentru scopul propus;

Prin urmare valorile recomandate sunt:

1	Cladire Piata Ecaterina Teodorescu	1.017.000
2	Birou Piata Basarabi	10.600
3	Grup sanitar Piata Basarabi	6.100
4	Cladire administrativa Piata Fratii Buzesti	78.000
5	Hala policarbonat bazar Piata Fratii Buzesti	173.000
6	Module tip boutique Piata Fratii Buzesti	101.000
7	Copertina metalica Piata Zahana	207.000
8	Cladire bazar Piata Zahana	307.000
9	Birouri Piata Zahana (6 birouri)	222.000

Valoarea estimata este valabila la data de 22.10.2009.

Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in raport.

Desi estimarile facute s-au bazat pe cercetarile noastre si pe informatiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garanteaza indeplinirea exacta a acestora datorita modificarilor majore ce

pot interveni pe piata intr-un interval scurt de timp sau a situatiilor speciale ce pot interveni in tranzactia unei proprietati. Astfel, valoarea estimata de noi in urma evaluarii proprietatii trebuie considerata ca fiind „cea mai buna estimare,, a valorii proprietatii in conditiile date de definitia Valorii de Piata in acest caz asimilabila Valorii juste, asa cum apare ea in Standardele Internationale de Evaluare.

EVALUATOR:

ING. ELENA LUMINITA RAU

